

**KEBERKESANAN PROSES PENGAWASAN  
KELULUSAN PELAN TAMBAH RUMAH DI MPKK  
(KAJIAN KES KE ATAS TAMAN KENARI, KULIM)**

Oleh

**RAHMAD**

**Sekolah Pengurusan Perniagaan  
Kolej Perniagaan  
Universiti Utara Malaysia  
Disember 2012**

**KEBERKESANAN PROSES PENGAWASAN  
KELULUSAN PELAN TAMBAH RUMAH DI MPKK  
(KAJIAN KES KE ATAS TAMAN KENARI, KULIM)**

**RAHMAD**

**RAHMAD**

**KEBERKESANAN PROSES PENGAWASAN  
KELULUSAN PELAN TAMBAH RUMAH DI MPKK  
(KAJIAN KES KE ATAS TAMAN KENARI, KULIM)**

**MSc. Mgt 2012**

**MASTER OF SCIENCE MANAGEMENT  
UNIVERSITI UTARA MALAYSIA  
DISEMBER 2012**

## **KEBENARAN MENGGUNA**

Dalam membentangkan kajian kes study ini bagi memenuhi syarat sepenuhnya untuk ijazah MSC pengurusan daripada Universiti Utara Malaysia, saya bersetuju bahawa perpustakaan Universiti boleh secara bebas membenarkan kepada sesiapa sahaja untuk memeriksa. Saya juga bersetuju bahawa penyelia-penyelia saya atau jika ketiadaan mereka, Dekan Kolej Perniagaan diberi kebenaran untuk membuat salinan kajian ini dalam sembarang bentuk sama ada keseluruhannya atau sebahagiannya, bagi tujuan keserjanaan. Dimaklumkan bahawa sebarang penyalinan atau penerbitan atau kegunaan kajian ini sama ada sepenuhnya atau kecuali setelah mendapatkan kebenaran bertulis. Juga dimaklumkan bahawa pengiktarafan harus diberikan kepada saya dan Universiti Utara Malaysia dalam sebarang kegunaan keserjanaan terhadap petikan daripada kajian kes saya.

Sebarang permohonan untuk menjalin atau mengguna mana-mana bahan dalam tesis ini, sama ada sepenuhnya atau sebahagiannya hendaklah dialamatkan kepada:

Dekan Kolej Perniagaan / Dean of College of Business  
Universiti Utara Malaysia  
06010 UUM Sintok  
Kedah Darulaman

## **ABSTRAK**

Rumah merupakan keperluan asas bagi kehidupan manusia, setiap orang yang sudah mempunyai rumah selalunya berfikir bagaimana untuk menjadikan rumah mereka lebih indah, bersih dan selesa. Maka ada sebahagian daripada pemilik rumah, terutamanya bagi mereka yang tinggal di rumah kos rendah, banyak membina tambahan-tambahan bilik, supaya mendapat ruang yang lebih selesa dan tenang. Kajian ini memfokuskan pada proses kawalan kelulusan pelan pada bangunan tambahan atau pindaan rumah. Skop kajian ini tertumpu kepada pemilik rumah yang tinggal di Taman Perumahan Kenari Kulim dan bilangan Informan tidak terbatas. Data diperolehi melalui wawancara serta data sekunder yang didapati dari Majlis Perbandaran Kulim Kedah (MPKK). Kajian ini menggunakan analisis SWOT, (kekuatan, kelemahan, peluang, ancaman), di mana hasil Kajian telah dapat dibuat kesimpulan, bahawa masih banyak masyarakat pemilik rumah, belum mengenal pasti proses kelulusan pelan bangunan tambahan rumah, dengan sistem 24 jam. Ada sesetengah pemilik rumah tidak membuat pelan tambahan rumah, kerana mengira proses kelulusan pelan memerlukan banyak masa. Maka Perlu ada arahan dan pengawasan yang berkesan, supaya imej MPKK terjaga, serta hubungan dengan masyarakat yang tinggal di taman perumahan, akan selalu baik dan selesa.

## **ABSTRACT**

Housing is a basic of requirements for human life, every person who already has a house often think how to make their homes more beautiful, clean and comfortable. There are some of the home owners, especially those staying in low cost, a lot of build room additions, to get the space more comfortable and relaxed. This study focuses on the control plan approval process in building a home addition or amendment. Scope of this study is concentrated to homeowners who live in Kenari Park Kulim Housing and unlimited number Informants. Data were collected through interview and secondary data obtained from Kedah Kulim Municipal Council (MPKK). This research using a SWOT, (Strength, Weaknesses, Opportunities, threats) analysis, where the study was able to conclude, that there are still many homeowners community, yet to identify the building plan approval process renovation home, with 24-hour system. Some homeowners do not make additional plans home, because counting process requires a lot of the plan approval. So there should be an effective notification and monitoring, so that the image MPKK awake, and relationship with the people living in housing estates, will always be good and comfortable.

## **PENGHARGAAN**

### **Dengan Nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Mengasihi**

Assalamualaikum dan salam sejahtera

Ucapan terima kasih diberikan kepada Kerajaan Aceh, di atas biasiswa yang telah diberikan, untuk melanjutkan pelajaran, sehingga Berjaya menyiapkan kajian kes ini. dan ucapan terima kasih juga kepada Universiti Utara Malaysia, yang telah memberikan tempat untuk memperdalam pelajaran dibidang management pengurusan.

Penghargaan ini turut disampaikan kepada pihak penyelia iaitu: DR. Johanim binti Johari dan DR. Darwina binti HJ. Ahmad Arshad, diatas sumbangan ilmu dan bimbingan yang telah diberikan kepada saya.

Kepada pihak penilai iaitu: DR. Ooi Yeng Keat dan DR. Kadzrina Abd Kadir terima kasis diucapkan di atas kesanggupan untuk meluangkan masa menyemak kajian kes ini dan memberikan sumbangan buah pikiran bagi penambahbaikan.

Pihak-pihak yang terlibat langsung dalam penulisan kajian ini, seperti Majlis Perbandaran Kulim, Jabatan Perancangan, Jabatan Bangunan, para pegawai dan staf di MPKK, staf UUM, rakan-rakan di Bappeda Aceh, rakan-rakan sepengajian, saya ucapkan terima kasih di atas pertolongan dan bantuan yang telah diberikan kepada saya.

Penghargaan ini turut diberikan kepada seluruh ahli keluarga terutamanya kepada ayahanda Ilyas yunus, Mahyuni mahiddin, Putria balqis, Nabil azwari, serta kepada sahabat handai rakan taulan. Sokongan dan bantuan yang telah saya terima amat saya hargai.

Sekian terima kasih.

## ISI KANDUNGAN

TAJUK	MUKA SURAT
<b>SURAT PERAKUAN KERJA KERTAS PROJEK .....</b>	<b>ii</b>
<b>KEBENARAN MENGGUNA .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>PENGHARGAAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>ISI KANDUNGAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>JADUAL RAJAH.....</b>	<b>ix</b>
<b>SENARAI LAMPIRAN.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Pengenalan .....	1
1.2 Objektif Penyelidikan.....	5
1.3 Pertanyaan Kajian .....	5
1.4 Kepentingan Kajian.....	5
<b>BAB II. LATAR BELAKANG ORGANISASI .....</b>	<b>7</b>
2.1 Pengenalan .....	7
2.2 Fakta Fizikal Majlis Perbandaran Kulim .....	8
2.3 Sejarah Majlis Daerah Kulim Ke Majlis Perbandaran Kulim.....	9
2.4 Kawasan Pentadbiran Majlis Perbandaran Kulim .....	12
2.5 Butiran Kawasan Pentadbiran Hi-Tech.....	12
2.6 Latar Belakang Jabatan .....	15
2.7 Fungsi-Fungsi.....	18
<b>BAB III. ISU UTAMA .....</b>	<b>20</b>
3.1 Sorotan Literatur .....	20
3.1.1 Tujuan Kawalan Awalan .....	21
3.1.2 Pengawasan .....	23
3.1.3 Rancangan Malaysia Kesembilan 2006-2010 .....	25
3.1.4 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ( Akta 133) 74	
Mengubahsuai atau Mengenenpikan Undang- Undang kecil .....	27

3.1.5 Akta kerajaan Tempatan (Akta 171) 110. kuasa untuk memasuki premis .....	27
3.1.6 UBBL 1984 .....	27
3.2 Kerangka Kajian .....	28
<b>BAB IV KAEDAH KAJIAN .....</b>	<b>30</b>
4.1 Sumber dan Jenis Data .....	30
4.1.1 Data Primer .....	30
4.1.2 Temuduga .....	30
4.1.3 Pemerhatian .....	31
4.1.4 Data Sekunder .....	31
4.2 Teknik Pengumpulan Data .....	31
4.3 Analisis Data .....	32
<b>BAB V DAPATAN KAJIAN .....</b>	<b>33</b>
5.1 Hasil Temuduga .....	33
5.1.1 Pengetahuan masyarakat .....	33
5.1.2 Terhadap syarat –syarat .....	34
5.1.3 Masalah kos atau biaya .....	34
5.1.4 Masa yang di perlukan untuk mengurus pelan .....	35
5.1.5 Kepiawaian pada proses kelulusan .....	35
5.1.6 Punca kelewatan kelulusan .....	41
5.1.7 Proses pengawalan .....	42
5.1.8 Arahan dari MPKK .....	42
5.2 Analisis SWOT .....	43
5.2.1 Kekuatan (Strength).....	43
5.2.2 Kelemahan (Weaknesses).....	43
5.2.3 Peluang (Opportunities).....	45
5.2.4 Ancaman (Threats) .....	46
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN CADANGAN .....</b>	<b>48</b>
6.1 Kesimpulan .....	48
6.2 Cadangan .....	48
<b>RUJUKAN .....</b>	<b>50</b>



## JADUAL RAJAH

Rajah 2.3. Bunga Kulim .....	11
Rajah 2.4 Kawasan Pentadbiran Majlis Perbandaran Kulim .....	12
Rajah 2.5 Butiran Kawasan Pentadbiran Hi-Tech .....	13
Rajah 2.5.1 Carta organisasi Majlis Perbandaran kulim .....	14
Rajah 2.6 Struktur Jabatan .....	17
Rajah 3.2 Kerangka Kajian .....	28
Rajah 5.1 Carta Aliran memproses permohonan dahulu .....	37
Rajah 5.2 Carta Aliran memproses permohonan tempoh 24 jam .....	37
Rajah 5.3 Proses sebelum CCC .....	39
Rajah 5.4 Proses sekarang CCC .....	40
Rajah 5.5 SWOT .....	47

## SENARAI LAMPIRAN

<b>Lampiran</b>	<b>Tajuk</b>	
<b>Lampiran 1</b>	Syarat-syarat kelulusan pelan bangunan .....	52
<b>Lampiran 2</b>	Notis Akta 133 (Seksyen 72 (1)) .....	54
<b>Lampiran 3</b>	Borang semakan permohonan kelulusan.....	64
<b>Lampiran 4</b>	Carta alir permohonan.....	67
<b>Lampiran 5</b>	Jumlah pegangan .....	69
<b>Lampiran 6</b>	map Taman Kenari.....	71
<b>Lampiran 7</b>	Permohonan kelulusan pelan bangunan 2012.....	72
<b>Lampiran 8</b>	Kad pengesahan kelulusan .....	73

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Pengenalan**

Rumah merupakan keperluan asas dan aset bagi kehidupan manusia, selain untuk tempat tinggal, rumah juga berfungsi sebagai tempat beribadah serta untuk membina sebuah keluarga. Setiap orang yang sudah mempunyai rumah selalunya berfikir bagaimana untuk menjadikan rumah mereka lebih indah, bersih dan selesa. Tetapi ada setengah orang yang tinggal pada rumah Kos rendah, terlalu sukar untuk menyusun dan meletakkan barang-barang dalam jumlah banyak, kerana ia hanya mempunyai bilik-bilik yang kecil dan bilangannya yang terhad sahaja. Oleh itu ada sesetengah daripada pemilik rumah, terutamanya bagi mereka yang tinggal di rumah kos rendah, perlu membina tambahan bilik supaya mendapat ruang yang lebih selesa

Ianya berlaku disebabkan rumah merupakan satu keperluan asas sosial untuk mencapai matlamat sosial negara. Walau bagaimanapun, untuk membina sesebuah rumah bukanlah satu perkara yang mudah, kerana ia melibatkan kos pembinaan yang besar. Tambahan pula, ia bergantung kepada peringkat dari kemampuan pembeli rumah. Apabila dikaitkan dengan pengaruh dari faktor pemaju semasa proses perancangan pelan perumahan, seperti terhadap kualiti yang dibina, ianya belum sesuai dengan kehendak pembeli. Seharusnya pemaju dapat mengetahui dengan baik dan memastikan apakah Kos, imej dan rekabentuk fizikal rumah berkenaan selari dengan harapan daripada pihak pembeli.

Jika kita tinjau dari masalah kualiti rumah yang dibina, sedikit banyak berhubung kait dengan pihak pemaju, kerana pihak pemaju sering kali hanya melihat kepada peluang daripada permasalahan mahalannya tanah, yang digunakan untuk pembangunan perumahan, ini mencetuskan satu polisi dalam mana mereka akan

The contents of  
the thesis is for  
internal user  
only

## Rujukan

- Ajichrw, (2009). Metode Analisis SWOT.  
Diambil daripada: *web*<http://ajichrw.wordpress.com/2009/07/15/metode-analisis-swot> 26 November 2012
- Internasional law book services 2003 Akta Jalan, Parit dan Bangunan tahun (1974).  
*Mengubahsuai atau Menggenepikan Undang- Undang kecil*
- Internasional law book services 2005 Akta kerajaan Tempatan. *Kuasa untuk memasuki premis 1976 (Akta 171)*
- Fahminansih, F., Indryani, R., & Iriawan, N. (November 16, 2012). Studi Penentuan Fakator-Faktor Pengaruh Tingkat Kecenderungan Renovasi Rumah di Perumahan dengan Menggunakan Analisis Survival. Dikutip dari laman web <http://digilib.its.ac.id/studi-penentuan-fakatorfaktor-pengaruh-tingkat-kecenderungan-renovasi-rumah-di-perumahan-dengan-menggunakan-analisis-survival-14677.html>
- Hamzah, B. (2010). Syor ke atas kertas cadangan mempercepatkan permohonan kelulusan pelan kerja-kerja kecil bangunan (tambahan/ubahsuai), Disediakan oleh : Ketua Unit OSC Majlis Perbandaran Kulim.
- Holt dan David. (1993). Management, Principles and Practices, New Jersey: Prentice Hall Inc. Englewood Cliffs. (diambil daripada: <http://ubahsuai-rekaandalaman.webs.com/tipdanpanduan.htm> 26 November 2012.
- Kemaskini (2012) Portal Rasmi Unit Perancangan. Diambil daripada: [www.epu.gov.my/html/themes/epu/html/rm9/bahasa/Bab26.pdf+teory+keberkesanan+terhadap+prosedur+dalam+pengurusan](http://www.epu.gov.my/html/themes/epu/html/rm9/bahasa/Bab26.pdf+teory+keberkesanan+terhadap+prosedur+dalam+pengurusan) 27 November 2012.
- Kuswanto (2012) Manajemen Sebagai Suatu Proses.  
Diambil daripada: <http://www.banyumaskab.go.id/berita-384-manajemen-sebagai-suatu-proses.html> 10 Desember 2012.
- Laode, S. (2010). Tujuan Perencanaan Dan Manfaat Perencanaan. *Diambil daripada:* <http://id.shvoong.com/writing-and-speaking/presenting/2077093-tujuan-perencanaan-dan-manfaat-perencanaan> 21 November 2012.
- Majlis Daerah Kulim (1996), Rancangan Struktur Majlis Daerah Kulim 1990-1910
- Masitah, Z. (2011). Pembangunan model penentuan keperluan perumahan, Kajian kes: Johor Bahru, Malaysia Fakulti Pengurusan Teknologi, Perniagaan dan Keusahawanan Universiti Tun Hussein Onn Malaysia. Tesis Tidak dipublis.
- Nazarudin (2012). Ubahsuai-rekaan dalaman sumber : Portal Rasmi Bandaraya Johor. Diambil daripada: <http://id.scribd.com/doc/54578907/Undang-undang-Kecil-Bangunan-Seragam-1984-Fungsi-Lukisan> 26 November 2012.

Riwayat Attubani (2009). Pengertian Perencanaan.

Diambil daripada : <http://www.rivayat.net/2009/03/pengertian-perencanaan.html> 25 November 2012.

Roshadah dan Khadijah. (2002). Kajian Ke Atas Keupayaan Golongan Berpendapatan Sederhana Dalam Memiliki Rumah di Kawasan Johor Bahru, Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi. Universiti Teknologi Malaysia.

Safitri ( 2012 ). Dasar-dasar proses pengawasan,

Diambil daripada : <http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2012/01/dasar-dasar-proses-pengawasan> 18 Desember 2012..

Siagian (2006). teori motivasi. Diambil daripada <http://library.um.ac.id/free-contents/index.php/buku/detail/teori-motivasi-dan-aplikasinya-oleh-sondang-p-siagian-34745.html> 9 Desember 2012..

Suzana (2012). Konsep Pengurusan.

Diambil daripada : [ppt+teori+teori+keberkesanan+pengawasan+pengurusan](#) (27 November 2012.)

Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UBBL).

Zaini (2010). Kawalan Dalam Pengurusan.

Diambil daripada : <http://id.scribd.com/doc/32525884/Kawalan-Dalam-Pengurusan> 26 November 2012..